

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE

FORTEM CAPITAL HOLDINGS, S.A.P.I. DE C.V., FORTEM CAPITAL I, S.C. O FORTEM CAPITAL II, S.C. ("FORTEM CAPITAL" o "FORTEM")

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
1. PROPÓSITO	2
2. ALCANCE	3
3. PRINCIPIOS	4
3.1 NUESTRO COMPROMISO	4
3.2 TEMAS PRIORITARIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA	6
4. ROLES Y RESPONSABILIDADES	8
SEGUIMIENTO INTERNO DE LA IMPLEMENTACIÓN	8
5. REVISIÓN	9
REPORTES ESG	9
ANEXO A: EJERCICIO DE MATERIALIDAD 2023-2024	10
AMBIENTE	10
SOCIAL	11
GOBERNANZA	12

INTRODUCCIÓN

En Fortem Capital tenemos la misión de “Construir valor en cada inversión”. Para lograrlo requerimos del esfuerzo y compromiso de todos los actores involucrados en nuestra cadena de valor; como colaboradores, proveedores de servicios, equipos de diseño, desarrolladores, clientes, socios e inversionistas (grupos de interés). De esta forma nos aseguramos de trabajar de manera ordenada hacia un mismo fin que nos permita generar retornos sostenibles a largo plazo.

Como administradores de fondos de capital reconocemos la importancia de la integración de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en las decisiones de inversión y desarrollo para promover un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente. Integramos los riesgos ASG en nuestro marco de gestión de riesgos, enfocándonos en identificar, gestionar, prevenir y minimizar los posibles impactos negativos que nuestro actuar pudiera generar y así contribuir de manera sostenible al desarrollo económico y social a largo plazo.

A través de nuestros valores corporativos: Transparencia, Integridad, Responsabilidad, Trabajo en equipo, y Preservación del ambiente, invertimos en proyectos inmobiliarios que cumplen con sólidos estándares ASG de la industria de fondos de inversión. De este modo nuestros grupos de interés nos distinguen como una plataforma de inversión atractiva.

En Fortem Capital creemos firmemente que la integración efectiva de criterios ASG es compatible con la generación de retornos financieros atractivos y es fundamental para afrontar los desafíos globales y construir un futuro sostenible y equitativo para las próximas generaciones.

1. PROPÓSITO

La presente Política de Inversión Responsable (la “Política”) fue desarrollada para establecer y comunicar a nuestros grupos de interés los temas relacionados con sostenibilidad que priorizamos en las distintas fases del ciclo de inversión como inversionistas responsables.

Esta Política describe el enfoque de Fortem Capital en la gestión de los aspectos ASG para generar valor sostenible a nuestros inversionistas a lo largo del ciclo de inversión, por lo que es de vital importancia desarrollar programas de inversión de forma integral alineados con nuestra estrategia de inversión.

Durante el último trimestre de 2023 realizamos un estudio de materialidad que nos permitiera definir las áreas prioritarias de nuestros grupos de interés, con este análisis se actualiza la "Política ASG 2022", validamos los principios de sostenibilidad rectores de Fortem Capital y las áreas prioritarias ASG. Buscamos generar la máxima rentabilidad para nuestros inversionistas; así como mitigar riesgos conocidos que pudieran tener un impacto negativo, mediante acciones necesarias durante el proceso de inversión y desinversión de nuestros desarrollos.

Estos principios están apegados a las mejores prácticas de la industria y las normas y marcos generalmente aceptados, incluidos, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), el Pacto Mundial de las Naciones Unidas (2000), Junta de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad (SASB, por sus siglas en inglés) y los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI UN, por sus siglas en inglés).

Esta Política está relacionada con nuestros lineamientos de inversión, complementa el marco de gobierno corporativo junto con la Política de Integridad, Código de Ética y Manual de Prevención de Lavado de Dinero.

2. ALCANCE

La Política cubre las actividades de Fortem Capital como administrador de fondos de capital, desarrollador, comercializador y cualquier otro ámbito en el que pudiera tener injerencia directa o indirecta. Se aplica en forma extensiva a los grupos de interés internos y externos, durante todo el proceso de inversión, desarrollo y desinversión. Incluye, pero no se limita, a Consejeros, equipo Directivo, colaboradores, desarrolladores, instituciones financieras, inversionistas, socios, tenedores de certificados bursátiles y cualquier otro proveedor que mantenga una relación laboral con Fortem Capital.

En 2023, determinamos los temas materiales de sostenibilidad para Fortem Capital mediante un análisis de materialidad de ASG. Este análisis se realizó con la participación de partes interesadas internas y externas de Fortem, la revisión de tendencias de sostenibilidad a nivel mundial y el uso de marcos de referencia de ASG. Los temas identificados, detallados en el Anexo A, sirven de base para la Política y la formulación de procedimientos y

mecanismos de gestión interna, toma de decisiones de inversión, supervisión y monitoreo de proyectos y el desarrollo de estrategias corporativas. Es nuestra responsabilidad la difusión, socialización, y alineación de la Política con grupos de interés y en nuestra estrategia de inversión.

3. PRINCIPIOS

3.1 NUESTRO COMPROMISO

En Fortem Capital, como administradores de fondos de capital enfocados en el sector inmobiliario, estamos comprometidos a gestionar nuestros portafolios conforme a las mejores prácticas corporativas, garantizando transparencia a través de un monitoreo periódico de la rendición de cuentas y promoviendo la responsabilidad corporativa.

Nos comprometemos a integrar criterios ASG en todas las decisiones de inversión y gestión, enfocándonos en la creación de valor a largo plazo para el negocio y para las comunidades donde desarrollamos nuestros proyectos.

En Fortem Capital seguimos los siguientes principios ASG:

1. Incorporar los criterios ASG relevantes para los grupos de interés las distintas fases del ciclo de inversión;
2. Asegurar que la estrategia de ASG este alineada con los procesos de gestión de riesgo, habilidades y apetito de riesgo de Fortem Capital;
3. Identificar, evaluar y gestionar los impactos ASG de nuestras actividades y servicios con todos nuestros grupos de interés;
4. Alinear nuestra operación e inversiones con marcos y afiliaciones de la industria relevantes, como SASB y los Principios de Inversión Responsable (PRI), así como contribuir a los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):
 - ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico
 - ODS 9: Industria, Innovación e infraestructura
 - ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles
 - ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas
5. Tener una gobernanza adecuada para supervisar el desempeño ASG de nuestras actividades y proyectos;

6. Ser transparente e informar sistemáticamente a partes interesadas sobre los impactos de las actividades realizadas por Fortem Capital relacionadas con aspectos ASG.

Mediante la capacidad de originar oportunidades de inversión propias en segmentos complementarios del sector inmobiliario, en Fortem Capital buscamos desarrollar programas de inversión de forma integral que permita generar valor a lo largo del proceso de inversión, mediante la integración de factores ASG y la alineación a las mejores prácticas ASG del sector.

Desde nuestra fundación como administradores de fondos de capital y en todas las etapas del ciclo de inversión hemos actuado de la siguiente manera respecto a algunos temas relevantes:

Integración ASG y gobernanza: implementamos de manera sistemática procesos para identificar, evaluar y gestionar temas relacionados con medio ambiente, sociedad y gobernanza. Integramos estos criterios en el marco de toma de decisiones dentro del marco de análisis de riesgos y estrategia de inversión.

Derechos humanos: en cualquier proceso de debida diligencia nos aseguramos que no haya falta a los derechos humanos. En Fortem Capital cumplimos, respetamos y promovemos la Declaración Universal de los derechos humanos.

Compromiso social y desarrollo de la comunidad: analizamos formas de promover la convivencia de las comunidades, así como maneras para participar y agregar valor más allá de la inversión directa en las mismas.

Cumplimiento regulatorio: estamos comprometidos con el cumplimiento regulatorio absoluto, incluyendo el cumplimiento legislativo y normativo ambiental vigente, en todas las fases de nuestras inversiones, incluido en los procesos de análisis y debida diligencia de potenciales oportunidades de inversión.

Cultura organizacional: en Fortem Capital nos apegamos a nuestro Código de Ética en todo momento. Dentro del mismo, describe las expectativas que tenemos para el actuar de nuestros colaboradores.

Privacidad de los datos: estamos comprometidos a salvaguardar los datos de los grupos de interés en todo momento.

Desarrollo de capital humano: implementamos mecanismos de selección, contratación, gestión y retención de colaboradores, impulsando el desarrollo de capacidades. Estamos comprometidos en la inclusión de protocolos de mitigación de riesgos laborales y la mejora de la salud y seguridad en el lugar de trabajo.

Certificaciones de sostenibilidad: revisamos la viabilidad de los proyectos en los que estemos analizando invertir para obtener certificaciones de sostenibilidad (ej. LEED).

Cambio Climático: evaluamos los posibles riesgos físicos y de transición de cambio climático a los que pueda estar expuesto el proyecto. Nos comprometemos a identificar oportunidades de mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero.

Gestión del agua: revisamos tanto el impacto al manto acuático como la disponibilidad de agua en los proyectos que estemos analizando invertir. Administramos de manera estratégica y responsable el agua utilizada y liberada de los proyectos. Consideraremos agregar a los presupuestos proyectos para plantas de tratamiento de agua, así como el uso de ecotecnologías que permitan hacer más eficiente nuestro uso de agua tanto en el desarrollo como en la operación.

Gestión de residuos: Incluimos prácticas de reducción, recuperación, reutilización y reciclaje de residuos de acuerdo con las posibilidades de los proyectos. Consideramos en los proyectos potenciales el costo para lograr un manejo correcto de los desperdicios tanto en la fase de construcción como en la de operación. Incluido más no limitado a reutilización de desperdicio y composta.

Salud y seguridad de los colaboradores: consideramos el costo necesario para garantizar la salud y seguridad de todos nuestros colaboradores en el desarrollo de los proyectos.

3.2 TEMAS PRIORITARIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA

Además, de acuerdo con el Análisis de Materialidad 2024 evaluamos y establecimos tópicos prioritarios de la estrategia ASG, nos alineamos con marcos internacionales, como SASB, ODS y el Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Estos tópicos fueron determinados a partir del acercamiento y participación activa con los grupos de interés de Fortem Capital. La definición y determinación de estos tópicos para el ejercicio 2023-2024 se encuentra detallada en el *Anexo A*.

Estos tópicos son actualizables de acuerdo con las prioridades ASG de Fortem Capital, los planes de desarrollo de la organización, tendencias ASG sectoriales y regulaciones emergentes.

A continuación, establecemos principios de inversión responsable en el proceso de inversión de Fortem Capital:

Selección, análisis y aprobación

- a. Implementar prácticas de filtro (screening) para excluir o evitar deliberadamente la inversión en ciertos activos o la selección de socios y desarrolladores, que no estén alineados con nuestros principios y valores, incluidos los ASG.
- b. Incorporar los temas ASG materiales del ejercicio de materialidad del 2023 de Fortem Capital dentro del proceso de debida diligencia para evaluar el desempeño, riesgos y oportunidades ASG de proyectos potenciales.
- c. Integrar los temas ASG materiales en la toma de decisiones de inversión, asegurando que sean parte central de nuestra estrategia de inversión.

Desarrollo y estabilización

- a. Colaborar con los desarrolladores para fomentar prácticas de construcción y gestión responsables, enfocadas en mejorar el desempeño en los temas ASG materiales para Fortem Capital.
- b. Supervisar el desempeño ASG de los proyectos y desarrolladores, evaluando regularmente su alineación con los objetivos de Fortem Capital y los criterios ASG de los inversionistas.

Desinversión

- a. Comunicar de manera transparente las acciones tomadas relacionadas con factores ASG a las partes interesadas pertinentes.

- b. Compartir las prácticas óptimas ASG aprendidas durante el desarrollo y operación del activo.
- c. Procurar una transición de respeto con la comunidad conformada durante la etapa de estabilización.

4. ROLES Y RESPONSABILIDADES

Para garantizar la efectiva implementación y cumplimiento de la Política, definimos roles y responsabilidades claros dentro de Fortem Capital. Esto asegura una distribución eficiente de las tareas y una supervisión adecuada de todas las actividades relacionadas con la inversión responsable.

SEGUIMIENTO INTERNO DE LA IMPLEMENTACIÓN

Equipo ASG: bajo la dirección de Administración y Finanzas, el equipo de Relación con Inversionistas y ASG es el punto de contacto para atender los asuntos relacionados con el desempeño ASG del fondo o de los vehículos de inversión. Esta área es la encargada de integrar oportunidades ASG dentro del modelo de inversión, mediante la gestión los planes de acción y coordinación de equipos multidisciplinarios. Además, tiene la encomienda de difundir esta Política a los grupos de interés y dar la promoción necesaria para lograr la integración de la filosofía ASG en toda la organización.

En caso de requerirse, se cuenta con la asesoría de consultores externos expertos en el campo con la finalidad de tener las mejores prácticas de la industria.

El Comité de Prácticas Societarias: gestiona los riesgos y aspectos ASG, supervisa y evalúa los riesgos ASG e integra consideraciones ASG en las decisiones de inversión. Monitorea y reporta el desempeño ASG de Fortem Capital a las partes interesadas. Revisa y actualiza la Política al menos cada dos años para mantener su relevancia y efectividad.

El Comité de Cumplimiento y Auditoría: Supervisa la información financiera relacionada con las actividades de inversión responsable, evalúa los controles internos y el cumplimiento de las leyes y regulaciones pertinentes en los proyectos. Coordina auditorías periódicas e informa el cumplimiento de la Política con desarrolladores y otras

partes interesadas. Adicionalmente, informa regularmente al Consejo de Administración sobre los hallazgos y recomendaciones relevantes.

El Consejo de Administración: supervisa la implementación y el cumplimiento de la Política, asegurando la integridad y eficacia de las actividades ASG de Fortem Capital.

5. REVISIÓN

El Comité de Prácticas Societarias revisará la Política al menos cada dos años con la finalidad de reflejar la visión de Fortem Capital en materia de sostenibilidad. Cualquier cambio o actualización se presentará al Consejo de Administración para su aprobación.

REPORTES ESG

Alineado con el sexto principio de inversión responsable de la organización PRI, apoyada por la ONU, Fortem Capital se compromete a dar cumplimiento a la política y se informarán de los resultados y objetivos mediante reportes anuales.

Esta política será difundida a los grupos de interés con los que Fortem Capital tiene interacción, y asegurando la eficacia y el nivel de implementación de la Política.

ANEXO A: EJERCICIO DE MATERIALIDAD 2023-2024

Fortem Capital realizó un ejercicio de materialidad ASG para identificar y evaluar los tópicos ASG prioritarios para la organización durante el periodo del 2023, con el objetivo de incorporar información de partes interesadas internas y externas en cuestiones ambientales, sociales y de gobernanza. A continuación, se definen los principales tópicos resultados de esta evaluación, así como sus correspondientes definiciones.

AMBIENTE

Los tópicos ambientales prioritarios para la estrategia ASG de Fortem Capital son el **Cambio Climático y la Gestión del Agua**.

Fortem evalúa y gestiona los riesgos ESG relacionados con gestión de la energía, gestión de los residuos, biodiversidad y cumplimiento ambiental, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Cambio Climático: Se refiere, en primer lugar, a la evaluación de la huella de carbono de Fortem, con el objetivo de identificar y desarrollar estrategias y mecanismos de mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero en todas las etapas de los proyectos. En segundo lugar, implica la identificación de riesgos físicos y de transición relacionados con el cambio climático, para desarrollar estrategias que permitan la adaptación y el aumento de la resiliencia de la infraestructura de los proyectos ante los desafíos actuales y futuros relacionados con el cambio climático.
- Gestión del agua: Se refiere a la administración estratégica y responsable del agua utilizada y liberada en los proyectos de desarrollo. Considera aspectos clave como la disponibilidad y calidad del agua, así como el impacto en los usos competitivos de los recursos hídricos y las inquietudes de los grupos de interés relacionados. Incluye la identificación y uso de fuentes alternativas para el abastecimiento de agua, tales como la captación de aguas pluviales y el reciclaje del recurso hídrico.
- Gestión de la energía: Se refiere al manejo integral de la energía, incluyendo el consumo de combustibles y electricidad en las etapas de desarrollo de proyectos. También considera el uso de electricidad en las oficinas Fortem Capital. Incluye la evaluación de mecanismos y tecnologías enfocadas en la reducción y eficiencia del consumo energético. Además, se enfatiza la importancia de explorar y adoptar fuentes de energía renovables, integrándolas de manera estratégica en los proyectos para promover la sostenibilidad y eficiencia energética.

- Gestión de residuos: Se refiere a la gestión responsable de los residuos operativos generados en el desarrollo de proyectos. Incluye prácticas de reducción, recuperación, reutilización y reciclaje de residuos, así como iniciativas de economía circular en materiales de construcción. Además, se asegura el cumplimiento estricto con la legislación y normativas ambientales vigentes.
- Biodiversidad: Se refiere a las actividades en el desarrollo y planificación de proyectos dirigidas a la conservación de la biodiversidad, incluido la evaluación de sitios para el desarrollo de proyectos mediante debidas diligencias relacionadas con biodiversidad para evitar impactar en hábitats críticos y pérdida de cobertura vegetal. Además de asegurar el cumplimiento con la legislación y normativas ambientales relacionadas con biodiversidad vigentes.
- Cumplimiento ambiental: Se refiere a la identificación y evaluación del cumplimiento legislativo y normativo ambiental vigente de los desarrolladores en todas las etapas del proyecto; incluye también el análisis de viabilidad de desarrollar los proyectos cumpliendo con requisitos de certificaciones de desarrollos *Real State*, por ejemplo, *Green Building* (LEED, BREEAM, EDGE).

SOCIAL

Los tópicos sociales prioritarios para la estrategia ASG de Fortem Capital son **el Desarrollo de Capital Humano y el Compromiso social y desarrollo de la comunidad**. Fortem evalúa y gestiona los riesgos sociales relacionados con diversidad, equidad e inclusión, derechos laborales y condiciones de trabajo, derechos humanos y relación con partes interesadas, de acuerdo a las siguientes definiciones:

- Compromiso social y desarrollo con la comunidad: Se refiere a la implementación de iniciativas sociales orientados a promover la convivencia de las comunidades y mejora de calidad de vida de la comunidad, incluidas las donaciones, voluntariado y actividades con fines de apoyo y desarrollo social.
- Desarrollo de Capital Humano: Se refiere a la implementación de mecanismos para seleccionar, contratar, gestionar y retener a los colaboradores, impulsando el crecimiento empresarial mediante prácticas e iniciativas que respalden el desarrollo de habilidades y talento de los colaboradores. Además, incluyen protocolos y formación para mitigar riesgos y mejorar la salud y seguridad en el lugar de trabajo, tomando en cuenta el estado mental y físico de los colaboradores.

- Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI): Se refiere al desarrollo de procesos, prácticas y mecanismos que favorezcan una cultura de aceptación que dé prioridad a la integración activa, la igualdad de trato, la equidad de género, el desarrollo profesional y la retribución justa de todos los empleados y en puestos directivos.
- Derechos Laborales y condiciones de trabajo: Se refiere a las prácticas laborales responsables, incluyendo libertad de asociación, lugar de trabajo libre de acoso, condiciones laborales razonables, mecanismos de quejas; así como a las actividades de compromiso centradas en potenciar la colaboración, satisfacción y motivación de los empleados con respecto a su trabajo.
- Derechos Humanos: Se refiere a la implementación de políticas, mecanismos y procesos que garanticen el respeto a los derechos humanos fundamentales, incluyendo prevención del trabajo infantil, forzoso y esclavitud moderna, en los colaboradores, proveedores, desarrolladores y en la sociedad en general.
- Relación con partes interesadas externas: Se refiere a la implementación de mecanismos para identificar y responder a las necesidades, expectativas y/o quejas de todos aquellos con los que se relaciona Fortem Capital en el desarrollo de los proyectos; además de la implementación de procedimientos y mecanismos que garanticen la salud, seguridad de las comunidades y la calidad de la infraestructura.

GOBERNANZA

El tópico de gobernanza prioritario para la estrategia ASG de Fortem Capital es la **Integración ASG y Gobernanza**. Fortem Capital evalúa y gestiona los riesgos y oportunidades ASG relacionados con cultura organizacional, privacidad de datos, gobierno corporativo, continuidad y resiliencia del modelo de negocio y gestión de riesgo, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Integración ASG y Gobernanza: Se refiere a la implementación sistemática de procesos para identificar y evaluar temas relacionados con medio ambiente, social y gobernanza (ASG) en la toma de decisiones de Fortem Capital. Incluye la integración de estos criterios ASG en el marco de análisis de crédito y la gestión de riesgos. Este enfoque asegura que las consideraciones ambientales, sociales y de gobernanza sean una parte integral de las prácticas estratégicas y operacionales de Fortem Capital.

- Cultura Organizacional: Se refiere a los lineamientos, políticas y Código de ética que enmarcan el comportamiento ético de los colaboradores dentro y fuera de Fortem Capital. Esto cubre aspectos como prácticas antisoborno, anticorrupción, y medidas preventivas de lavado de dinero.
- Privacidad de datos: Se refiere a los mecanismos y prácticas de ciberseguridad y seguridad de datos con la finalidad de garantizar la protección de información confidencial relativa a procesos, métodos, estrategias, lista de inversionistas y términos ofrecidos a inversionistas. Esto incluye la capacitación continua de los colaboradores en términos de manejo y gestión responsable de datos confidenciales.
- Gobierno Corporativo: Se refiere a la estructura de gobierno, políticas, procedimientos, mecanismos de implementación y monitoreo de la estrategia de negocio, así como la rendición de cuentas. También incluye atributos de la calidad del consejo como la independencia, las competencias, la eficacia, la diversidad del consejo y la remuneración de los ejecutivos.
- Continuidad y resiliencia del modelo de negocios: Se refiere a la resiliencia del negocio adaptándose a las nuevas tendencias del mercado e incorporándolas en las prioridades estratégicas. Incluye también estrategias de diversificación a nuevas geografías y desarrollos.
- Gestión de Riesgos: Se refiere a los procesos de identificación, gestión, supervisión, seguimiento y notificación de los riesgos (económicos, ambientales y sociales) vinculados a la operación, para garantizar la continuidad del negocio.